



**Aan:** Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente 's-Hertogenbosch  
De leden van de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch

**Datum:** 05 juli 2018

**Betreft:** Advies Bestuursraad Engelen, Haverleij en Bokhoven inzake Ontwerp bestemmingsplan Heesterburgh en ontwerp beeldkwaliteitsplan Heesterburgh.

Geacht college en leden van de gemeenteraad,

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan Heesterburgh en ontwerp beeldkwaliteitsplan Heesterburgh vraagt de bestuursraad Engelen Bokhoven in dit ongevraagd advies aan het College van Burgemeester en Wethouders uw aandacht voor het volgende:

Het verheugt ons te mogen constateren dat de ontwikkelingen op het gebied van energie en duurzaamheid (o.a. materialen) nu duidelijk worden omgezet in concrete plannen om te komen tot meer duurzaamheid in de woningbouw. Ook is sterk ingezet om het te bouwen kasteel op te laten gaan in de natuur en de omgeving.

Ook om een evenwichtige woningmarkt te creëren met gedifferentieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen, wordt rekening gehouden in het ontwerp. Dit stemt tot tevredenheid.

De aanpassingen, die noodzakelijk waren om het bouwvlak geschikt te maken voor de opzet van het kasteel zijn voor ons acceptabel en vormen geen punt van discussie, evenals de beperkte uitbreiding van het aantal kavels/woningen.

Het bouwplan is qua uitvoering en vormgeving een aanwinst in het totale plan Haverleij.

## 1. Duurzaamheid

### a. Erfafscheidingen

Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van een duurzame en duidelijke rand naar het landschap. In het ontwerpbestemmingsplan staat dat door het opnemen van deze regeling in de regels van het bestemmingsplan wordt voorkomen dat er vergunningsvrij gebouwd kan worden in de tuinen aan de buitenzijde van het kasteel Heesterburgh. Er mogen geen gebouwde erfafscheidingen komen. Op zich een prima standpunt, maar is hiermee voldoende gewaarborgd dat de bewoners geen eigen schuttingen mogen plaatsen en is handhaving in de toekomst op dit punt mogelijk, b.v. via de V.v.E?

### b. Licht

In de Ecologische QuickScan is sprake van het toepassen van verlichting met afschermdende armaturen en het aanplanten van struiken en bomen langs de rand van het plangebied om lichthinder(horizonvervuiling) te voorkomen. Wordt dit advies overgenomen?

### c. Woningen

- In 2050 moeten alle woningen energieneutraal zijn, zoals afgesproken in het Energieakkoord. De Bestuursraad vindt het een stap in de goede richting, dat er gasloos gaat worden gebouwd. Echter, het is een gemiste kans om bij nieuwbouw geen 'nul op de meter woningen' te bouwen. Het later renoveren van een woning tot een NOM-woning is aanzienlijk duurder voor de huiseigenaar dan het direct toepassen van alle voorwaarden waaraan een energie neutrale woning moet voldoen. Het is temeer een gemiste kans omdat deze woningen in het topsegment van de woningmarkt worden gerealiseerd, waar kopers relatief eerder bereid en in staat zijn extra te investeren in duurzaamheid.
- De ervaring, niet alleen in de gemeente Den Bosch, maar landelijk, is dat het voor VVE's erg moeilijk zo niet ondoenlijk is om achteraf met een gemeenschappelijke aanpak te komen voor extra zonnepanelen dan wel elektrische laadpalen. Dus faciliteer de energietransitie maximaal door benutting van alle reeds beschikbare mogelijkheden daarvoor, nu direct bij deze topsegment nieuwbouw woongelegenheid.
- De Bestuursraad is van mening, dat open haarden en houtkachels niet moeten worden toegestaan in de woningen om een gezond kasteel te garanderen voor alle bewoners.
- De Bestuursraad heeft al in een zeer vroeg stadium aan de gemeente gevraagd te onderzoeken of in beide nieuw te bouwen kastelen zorgwoningen kunnen worden gerealiseerd. Nu dat niet direct mogelijk is vraagt de Bestuursraad toch aandacht voor het levensloopbestendig bouwen. De Bestuursraad constateert dat in het ontwerpplan het streven is om b.v. de appartementen ook geschikt te maken voor levensloopbestendige woonruimte, echter niet duidelijk is hóé dit gerealiseerd wordt.
- In de nota Wonen 2012 wordt als beleid geformuleerd dat woonconsumenten meer mogelijkheden worden geboden om hun woonwensen te realiseren, individueel of collectief. In hoeverre wordt hiermee al rekening gehouden?

## **2. Flora en fauna**

### **a. Ecologische Hoofd Structuur**

Veelvuldig wordt erop ingegaan dat tijdens de bouwwerkzaamheden rekening wordt gehouden met o.m. het broedseizoen.

Ook wordt melding gemaakt van nadere onderzoeken na het grondverzet en naar o.m. de grondstructuur van de Wadi's enz. Deze intenties baren ons zorgen. Dit vraagt om afstemming en communicatie. Door de veelheid van betrokkenen en de diverse belangen is dit geen eenvoudige taak voor de bouwer. We willen hieromtrent tijdige afstemming in de vorm van enkele tijdslijnen.

## **3. Parkeren**

### **a. Parkeren langs de oprit**

De Bestuursraad vindt dat het parkeren in het plan qua voornemen goed is aangegeven, maar de ruimte voor bezoekers/passanten is een punt. Langs de verbindingsweg/toegangsroute (met uitzondering van de grotere parkeerhavens), is dit erg beperkt. Zelfdiscipline van bewoners is geen garantie voor een vrije doorgang. Dit vraagt om maatregelen door middel van bijvoorbeeld verkeersverboden. Daarnaast is de ruimte, langs de weg, bestemd voor de voetgangers zoals aangegeven, ook beperkt.

### **b. Elektrische laadpalen**

Waar mogelijk zouden volgens de Bestuursraad meteen aansluitingen voor elektrisch laden op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Hetzelfde geldt voor de parkeerplaatsen onder de appartementen. Dit om een beroep op het plaatsen van laadpalen langs de openbare weg te voorkomen. Dit sluit ook aan bij de gemeentelijke insteek om slechts laadpalen in de openbare ruimte toe te staan in geval dat niet op het eigen terrein kan.

## **4. Bestrating**

De Bestuursraad is positief over de gekozen variaties in de klinkerbestrating. Bij de aansluiting op die kavels waar geen of weinig voortuin kan worden gesitueerd, zou een aansluitende klinkerbestrating een rustiger beeld geven. De kans is groot, dat iedere bewoners een individuele invulling geeft aan dit kleine vlak voor zijn woning.

## **5. Voorzieningen voor de jeugd**

In het verleden zijn achteraf in de andere kastelen voorzieningen voor de jeugd moeizaam te realiseren geweest. In het ontwerp bestemmingsplan is nu rekening gehouden met de jeugd voor 0 – 10 jaar door het inrichten van een speelvoorziening op de common green. De oudere jeugd krijgt buiten het kasteel een 0,5 voetbalveld. De Bestuursraad constateert verheugd, dat in het nieuwe kasteel rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van oudere kinderen en hun wensen.

## **6. Calamiteiten: toegankelijkheid hulpverleningsdiensten**

De Bestuursraad verzoekt te voorzien in genoeg bereikbare brandputten in het complex, een goede bereikbaarheid (parkeeroverlast) voor de hulpverleningsdiensten en

preventieve maatregelen om inbraak tegen te gaan. Reden is, dat in de andere kastelen eerder problemen zijn geconstateerd op de genoemde punten. Een vrij nieuwe trend is om ook te zorgen voor een calamiteitenopvang/plan met de nodige voorzieningen als watervoorziening/elektra/verbindingen. Hiervoor willen wij U nadrukkelijk meer aandacht vragen.

In afwachting van uw reactie,

met vriendelijke groet,

namens de Bestuursraad Engelen en Bokhoven,

Mw. drs. Y. Schram

Voorzitter